

Vragen mbt raadsvoorstel bestemmingsplan Klompenstraat Eckelrade

VVD

Ook hier hebben alle uitgevoerde onderzoeken geen resultaten geleverd welke de wijziging van de bestemming in de weg staan. Past binnen de VVD doelstelling om vrijkomende agrarische bebouwing te behouden en daar waar nodig anders in te richten.

GroenLinks/PvdA/D66

Volgens het plan is de verbouwing nodig om het zestiende-eeuwse pand te behouden.

1. In hoeverre is er zicht op het behoud van de zestiende-eeuwse elementen in het gebouw, achter de voorgevel?

Er is contact opgenomen met de architect. Wat betreft de plaats waar oorspronkelijk de oude bestaande woning was (gelegen achter de voorgevel) gebeurt er bouwkundig gezien niets. De ter plaatse aanwezige oude elementen blijven in tact. De kap/dakopbouw wordt hersteld conform de situatie van de 17^e eeuw. Links van de poort (ter plaatse van de nieuwe woningen), zijn er geen 16^e eeuwse elementen meer aanwezig.

6.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag het beeldbepalend pand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend pand' geheel of gedeeltelijk te slopen anders dan ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

6.6.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 mag alleen worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek, bouw- of cultuurhistorische waarden van de bebouwing;
- b. de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek c.q. beeldbepalend vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm plaatsvindt.
- e. er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gerealiseerd zullen zijn.

Er zou, in het geval van gehele of gedeelte sloop, onevenredige afbreuk plaatsvinden van de karakteristiek, bouw- of cultuurhistorische waarden van het pand. Het verwijderen, dan wel aantasten, van de historische elementen achter de straatgevels is derhalve niet zomaar toegestaan. Dit kan alleen als aangetoond kan worden dat dat noodzakelijk is in het geval van onderhoud (dit zou dan vastgesteld moeten worden door een professionele partij zoals Monumentenwacht).

2. Hoe wordt dat gecontroleerd?
Op het betreffende perceel liggen de dubbelbestemmingen 'cultuurhistorische waarde' en 'beeldbepalend pand'; dit betekent dus dat het plan voorgelegd dient te worden aan de Monumentencommissie in het vergunningentraject. Ook heeft er reeds vooroverleg plaatsgevonden met de monumentencommissie.
3. Hoe wordt daar eventueel op gehandhaafd?
Wanneer er een vergunning wordt verleend, wordt door de gemeente gecontroleerd of men zich aan deze vergunning heeft gehouden. Wanneer dit niet het geval is, wordt door Toezicht en Handhaving gehandhaafd.
4. Uit welke periode/tijd dateert de voorgevel?
Er is een beschrijving gemaakt van het pand in het kader van de lijst met 'beeldbepalende panden' (zie bijlage). Hier staat o.a. dat de bakstenen voorgevel is vernieuwd in 1930.

Exterieur

Het woonhuis is opgetrokken in mergelsteen (zijgevels), de voorgevel is vernieuwd in baksteen (ca.1930). De voorgevel is vijf traveeën breed en heeft een toegang in een verdiept portiek in de middelste travee. Deze bevat een oorspronkelijke, decoratieve deur en het halletje heeft een terrazzovloer. In alle overige traveeën zijn vensters met gemetselde segmentbogen en vernieuwde houten T-ramen. Ze hebben keramische onderdorpels. Onder de goot is een gemetselde tandlijst. Aan de rechter zijgevel is af te lezen dat het woonhuis

een oudere kern heeft. In deze gevel zijn twee oudere hardstenen vensteromlijstingen met een getoogde bovenlatel, die uit de late zeventiende of vroege achttiende eeuw dateren. Aan de dakrand is een geprofileerde bakgoot op klossen. Het dak is gedekt met oranje muldenpannen.

De schuurvleugel aan de straat heeft een voorgevel van baksteen uit ca.1930 (klampmuur), maar aan de linker zijgevel is te zien dat het oorspronkelijke bouwvolume in mergelsteen is opgetrokken. In de voorgevel is rechts een rondboogpoort met houten poortdeuren (ca.1930). Links zijn twee lage vensters met stalramen en gemetselde segmentbogen en onderdorpels (ca.1930). Het dak is gedekt met rode muldenpannen en is voorzien van een zinken mastgoot.

De zuidgevel van de zuidelijke vleugel is opgetrokken in mergelsteen, de plint is grotendeels gerepareerd in baksteen en er zijn gemetselde steunberen geplaatst. De gevel is grotendeels blind op twee kleine (secundaire) raampjes met gemetselde segmentboogjes na.

De zuidgevel van de oostelijke schuurvleugel is grotendeels opgetrokken in breuksteen en van aanzienlijke ouderdom (mogelijk laatmiddeleeuws). Bovenin zijn de contouren van twee rechthoekige vensters te herkennen. Deze zijn dichtgemetseld in baksteen en de gevel is opgehoogd en aangevuld met hetzelfde materiaal. Tegen de (open) geveltop is een latwerk aangebracht dat afgedekt is met dakpannen. Het dak is gedekt met rode Hollandse pannen. Tegen de achtergevel is een houten schop geplaatst.

Er is sprake van extra woningen voor starters en voor senioren. Uit een behoefte onderzoek blijkt juist voor deze doelgroepen behoefte aan woningen in de sociale sector.

1. Zijn de woningen in dit plan woningen in de sociale sector?

Antwoord: Op pag. 20 van het Bestemmingsplan wordt vermeld dat in Eckelrade behoefte is aan sociale en middenhuur voor senioren en starters en koopwoningen voor starters. De geplande woningen, bestaande uit één grondgebonden gezinswoning en twee appartementen, zullen worden verhuurd. De gezinswoning is geschikt voor starters tot de middenhuur en de appartementen, zowel geschikt voor senioren als starters, tot de sociale huur.

EML

- Welke mogelijkheden zijn er om voor zg. Beeldbepalende panden de vrijstelling van de sloopverordening van SWZL gelijk te trekken met die voor Rijksmonumenten?

De huidige compensatieregeling biedt géén mogelijkheden om ontheffing van compensatie te verlenen voor beeldbepalende panden of gemeentelijke monumenten. Alleen rijksmonumentale gebouwen zijn bij herbestemming vrijgesteld van compensatie. Deze panden zijn door het rijk aangewezen. In de andere gevallen is de gemeente bevoegd om panden als gemeentelijk monument of beeldbepalend aan te wijzen. Om te voorkomen dat een gemeente 'enthousiast' panden gaat aanwijzen om deze voor woningbouw compensatievrij her te bestemmen voor woningbouw, is het compensatievrij bouwen destijds alleen gericht op het door het Rijk aangewezen monumenten.

- Mag de gemeente zelf een regeling in het leven roepen die in dit soort gevallen zorgt voor financiële compensatie?

Uiteraard is de gemeente hiertoe bevoegd. Echter dit betekent wel dat wij afwijken van de SVWZL en dit is dan tevens strijdig met de provinciale omgevingsverordening.